

Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2014

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Andina S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Andina S.A.** que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar esas valoraciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

2015

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Mulin Chang de Herrera
Mulin Chang de Herrera
Socia

Febrero 3, 2015

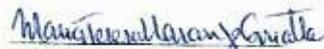
Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2014
En US\$ sin centavos

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo corriente:			
Efectivo		US\$ 224.018	US\$ 9.404
Cuentas por cobrar	4	245.677	285.276
Total activo corriente		<u>469.695</u>	<u>294.680</u>
Activo no corriente:			
Propiedades y equipos, neto	5	2.887.421	3.056.258
Activos por impuestos diferidos		6	6
Total activo no corriente		<u>2.887.427</u>	<u>3.056.264</u>
Total activos		<u>US\$ 3.357.122</u>	<u>US\$ 3.350.944</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Vencimiento corriente deuda a largo plazo	10	US\$ 42.952	US\$ 39.615
Cuentas por pagar	7	112.455	104.144
Gastos acumulados por pagar	6	41.020	70.727
Obligaciones contingentes	9	84.375	62.304
Total pasivo corriente		<u>280.802</u>	<u>276.790</u>
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	10	345.308	388.260
Total pasivo no corriente		<u>345.308</u>	<u>388.260</u>
Total pasivos		<u>626.110</u>	<u>665.050</u>
Patrimonio:			
Capital acciones - suscritas y pagadas 2.692 y 135.000 acciones suscritas de \$1.000 y \$10 cada una	16	2.692.000	1.350.000
Reserva legal	11	0	472.500
Reserva facultativa	12	0	630.058
Resultados acumulados:	13		
Adopción NIIF		0	617
Utilidades disponibles		39.012	232.719
Total patrimonio		<u>2.731.012</u>	<u>2.685.894</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>US\$ 3.357.122</u>	<u>US\$ 3.350.944</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Maria Teresa Naranjo Chatta
Gerente General

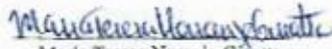

Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014
En US\$ sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos - Alquileres	1 y 3	US\$ 1.077.120	US\$ 1.078.320
Gastos de operación:			
Gastos de administración	3	1.070.661	796.740
Gastos financieros	3	33.779	6.427
Total gastos operacionales	14	<u>1.104.440</u>	<u>803.167</u>
Utilidad (Pérdida) operacional		-27.320	275.153
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados	3	7.754	25.900
Otros ingresos		378	0
Utilidad en venta de activo fijo	5	<u>82.839</u>	<u>0</u>
Otros ingresos (egresos), neto		90.971	25.900
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>63.651</u>	<u>301.053</u>
Impuesto a la renta	8	24.639	68.334
Resultado integral del ejercicio		US\$ <u>39.012</u>	US\$ <u>232.719</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Maria Teresa Naranjo Gigatta
Gerente General


Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

	Notas	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		Total
					Adopción NIIF PYMES	Utilidades disponibles	
Saldo al 31 de diciembre del 2012	US\$	1.350.000	405.000	418.954	617	278.604	2.453.175
Transferencia	11 y 12	0	67.500	211.104	0	-278.604	0
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	0	232.719	232.719
Saldo al 31 de diciembre del 2013		<u>1.350.000</u>	<u>472.500</u>	<u>630.058</u>	<u>617</u>	<u>232.719</u>	<u>2.685.894</u>
Transferencia	11 y 12	0	152.500	80.219	0	-232.719	0
Aumento de capital	15	<u>1.342.000</u>	<u>-625.000</u>	<u>-710.277</u>	<u>-617</u>	<u>0</u>	<u>6.106</u>
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	0	39.012	39.012
Saldo al 31 de diciembre del 2014		<u><u>2.692.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>39.012</u></u>	<u><u>2.731.012</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


María Teresa Narajyo Gimatta
Gerente General

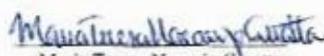

Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDENA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo.</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1 077.120	1 078.320
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-1 042.311	-636.757
Impuesto a la renta pagado	-86.411	-85.374
Gastos financieros	-33.779	-6.427
Intereses ganados	8.132	25.900
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	<u>-77.249</u>	<u>375.662</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-12.014	-673.740
Venta de propiedades	90.000	0
Efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de inversión	<u>77.986</u>	<u>-673.740</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento -		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas, neto	253.492	148.244
Pagado por hipotecas	-39.615	0
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	<u>213.877</u>	<u>148.244</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	214.614	-149.834
Efectivo al inicio del año	9.404	159.238
Efectivo al final del año	US\$ <u>224.018</u>	US\$ <u>9.404</u>
<u>Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>		
Resultado integral del ejercicio	US\$ 39.012	232.719
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	173.750	137.462
Provisión jubilación patronal y desahucio	22.071	9.068
Baja de otras cuentas por cobrar	200	0
Ajuste de activo fijo	-60	0
Utilidad en venta de activo fijo	-82.839	0
Total partidas conciliatorias	<u>113.122</u>	<u>146.530</u>
Cambios en activos y pasivos:		
<i>(Aumento) Disminución</i>		
Cuentas por cobrar	-208.828	-23.284
<i>Aumento (Disminución)</i>		
Cuentas por pagar	9.152	23.133
Gastos acumulados por pagar	-29.707	-3.000
Impuesto a la renta por pagar	0	-436
Total cambios en activos y pasivos	<u>-229.383</u>	<u>-3.587</u>
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	US\$ <u>-77.249</u>	US\$ <u>375.662</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General